

学校编码：10384

学号：X200343080

分类号_____密级_____

UDC _____

厦门大学

硕士学位论文

农村土地使用权流转问题初探

The Elementary Introduction to Moving Mechanism of
Rural Land Use Right

林素芬

指导教师姓名：陈永志 教授

专业名称：政治经济学

论文提交日期：2006 年 9 月

论文答辩时间：2006 年 11 月

学位授予日期：2006 年 月

答辩委员会主席：_____

评 阅 人：_____

2006 年 9 月

厦门大学学位论文原创性声明

兹呈交的学位论文，是本人在导师指导下独立完成的研究成果。
本人在论文写作中参考的其他个人或集体的研究成果，均在文中以明确方式标明。本人依法享有和承担由此论文产生的权利和责任。

声明人（签名）：

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人完全了解厦门大学有关保留、使用学位论文的规定。厦门大学有权保留并向国家主管部门或其指定机构送交论文的纸质版和电子版，有权将学位论文用于非赢利目的的少量复制并允许论文进入学校图书馆被查阅，有权将学位论文的内容编入有关数据库进行检索，有权将学位论文的标题和摘要汇编出版。保密的学位论文在解密后适用本规定。

本学位论文属于

- 1、保密（ ），在 年解密后适用本授权书。
- 2、不保密（ ）

(请在以上相应括号内打“√”)

作者签名: _____ 日期: _____ 年 _____ 月 _____ 日

导师签名: _____ 日期: _____ 年 月 日

论 文 摘 要

中国经过 20 多年的改革开放,农村社会主义市场经济体制框架初步建立。农村土地使用权流转作为实践中降生的新事物,在取得积极的经济和社会效益的同时,又不可避免地出现许多亟待明确的理论与实践问题。如近年来在农村经济发展过程中出现侵犯农民利益、大量耕地抛荒弃耕现象、以及土地使用权流转的弱市场化等问题。因此,研究农村土地使用权流转以及实现土地资源的优化配置具有现实意义。

本文首先概述了国内外学界关于农村土地使用权流转的研究简况,明确了农村土地使用权流转的内涵及动因,从当前我国农村土地使用权流转的现状和存在问题出发,阐明农村土地使用权流转市场化是我国社会主义市场经济发展的客观要求,以制度变迁理论和土地产权理论为分析工具,从理论上论证市场化配置土地使用权的可行性,剖析了制约农村土地使用权流转的制约因素。其次,概括西方发达国家美国及日本农村土地经营制度的变革及特点,为我国农地使用权流转提供有益的启示。最后,针对当前我国农村土地使用权流转过程中存在的问题和制约因素,借鉴美、日两国农村土地经营制度变革的经验,从保护农民的利益出发,提出了适应农村土地使用权市场化流转的政策建议:必须完善政府职能,加强政府对农村土地问题的宏观调控、引导和管理;积极建立和完善农村土地流转机制,以促进农村土地使用权的规范有序流转,提高土地资源配置效率;加强和完善农村土地法律法规体系建设;建立完善的农村社会保障体系,解除农民的后顾之忧。

关键词: 农村土地使用权; 制度创新; 市场化流转

Abstract

After the 20 years' policy of reforming and opening to the world in china, the frame of country socialism economy has been established. The Moving Mechanism of the Rural Land Use Right, as a new comer in the real practice, has appeared some theories and practice problem which need be clarified clearly, although there are some active economical and social benefits. For instance, the behavior of encroaching on the farmers' benefits, the phenomenon of uncultivated land and the marker regulation of the land use right. Thus it has real practice meaning to research on the land use right and realizing the paramount lien of disposing the land resource.

Firstly, the article summarizes the research concise of the Moving Mechanism of the land use right which has been poached by the domestic and foreign experts, expounds the connotation and cause of the circulation of the land use right in countryside. The article sets off the problems existing and the present situation of the Moving Mechanism of the Rural Land Use Right. It explains that the market regulation of the rural land use right is the objective requirement. It treats the system changing theory as an analyzing tool, demonstrates the real practice meaning of the use right of the land according to the market basing on the theory. This article also demonstrates the restraint factor of the Moving Mechanism of the Rural Land Use Right. Secondly, the article summarizes the land system changing and features in western modern country, America and Japan, which provides some useful enlightenment for our problem. Finally, it focuses on the problems which exist in the circulation of the land use right. It draws lessons from the experience of American reform, as well as Japan. It sets off the protecting of the farmers benefits, provides some political suggestions which adapt to the Moving Mechanism of the Land Use Market: it must consummate the government function, strengthen the governmental centralize guidance to the rural land problems, and guides and manages them. It must actively establish the system of the Moving Mechanism of the Land Use Right in order to push the circulation and perfect the effect on disposing the land resource. It can strengthen and improve the construction of the land law system, can improve the rural society guarantee system which will cut the farmers' fear of disturbance in the rear.

Key words: the Rural Land Use Right; Institutional changes; Marketization

目 录

第一章 导言	1
一、研究的目的、意义	1
二、国内外研究状况	2
三、论文的基本内容和研究方法	5
第二章 农村土地使用权流转范畴及相关理论	7
一、农村集体土地使用权和土地使用权流转	7
二、农村土地使用权流转的动因	8
三、农村土地使用权流转的基础理论分析	10
第三章 农村土地使用权流转的现状和问题分析	14
一、我国部分地区农村土地使用权流转的现状与特点	14
二、农村土地使用权流转的发展趋势	20
三、农村土地使用权流转存在的主要问题及制约因素	22
第四章 美、日两国农地经营制度变革及启示	27
一、美国农地经营制度变迁及特点	27
二、日本农地经营制度改革及特点	30
三、美、日两国农地经营制度变革的启示	35
第五章 完善农村土地使用权流转的基本思路	37
一、加强土地流转的法律、法规建设	37
二、完善政府职能，加强政府的引导、管理和服 务	39
三、积极建立和完善农村土地流转机制	40
四、建立健全农村社会保障体系	43
参考文献	46
致 谢	48

Contents

Chapter 1 Introduction	1
Section1 The Purpose And Meaning Of the Research	1
Section2 The General Situation Of The Foreign And The Domestic Research	2
Section3 The Basic Structure And The Research Way Of The Article	5
Chapter 2 The Scope Of The Transference Of The Land Use Right And The Interrelated Theory	7
Section1 The Land Use Right And The Transference Of The Land Use Right	7
Section2 The Cause Of The Transference Of The Land Use Right	8
Section3 The Basic Theory Analysis Of The Transference Of The Land Use Right.....	10
Chapter 3 The present situation and the problem analysis of thtransference of the Land Use Right	14
Section1 The Present Situation And The Features Of The Transference Of The Land Use Right In Part Of The Rural Land.....	14
Section2 The Trend Of The Transference Of The Land Use Right.....	20
Section3 The Main Problem And Factor Of The Transference Of The Land Use Right.....	22
Chapter 4 The Reform And The Inspiration Of The Land Institutional Changes In The USA and Japan	27
Section1 The Reform Of The Land Institutional Changes In The USA.....	27
Section2 The Reform Of The Land Institutional Changes In Japan.....	30
Section3 The Inspiration Of The Land Institutional Changes In The USA and Japan.....	35

Chapter 5 Improve The Political Choice Of The Transference Of The Land Use Right Institution.....	37
Section1 Strengthen The Law And Rule Construction Of The Transference Of The Land Use Right	37
Section2 Consummate The Government Function And Strengthen The Government's Managing Of The Rural Land Problem.....	39
Section3 Actively Build And Consummate The Transference Of The Land Use Right Institution.....	40
Section4 Found The Rural Guarantee System.....	43
Reference	46
Thank.....	48

厦门大学博硕

第一章 导言

在农户获得农地承包权和使用权之后,如何才能促使农地资源的有效配置,提高土地生产率,稳定农业生产,应该成为我国农地制度改革的出发点和立足点。尤其在加入 WTO 后,我国更应该进一步深化农业改革,围绕“农业增效、农民增收、农村稳定”的目标,积极探索适应新形势要求的土地流转问题。

一、研究的目的、意义

农业、农村和农民问题始终是我国经济建设发展的根本问题,而土地问题是“三农”问题的核心。改革开放以来,我国进行了有效的农村土地制度改革,尤其是土地使用制度改革——以家庭经营为主的双层经营体制,有效地调动了农民的生产积极性,极大地解放了生产力,取得了骄人的成绩,导致了 20 世纪 70 年代末 80 年代初我国农业和农村经济全面高速增长。随着我国社会主义市场经济体制改革的不断深入,在推动农村经济进一步发展、农业规模及农民增收问题上,家庭联产承包制越来越表现出制度上的滞后性,针对此问题,近几年来,理论界对中国农村土地制度问题进行了研究,特别是以农村土地使用权流转问题的研究者最多,争论也最激烈。因此,政府也出台了一些相关的政策和法律、法规作为解决此类问题的指导性文件。

《中华人民共和国农村土地承包法》自 2003 年 1 月 1 日起正式实施,在法律上赋予农民长期而保障的土地使用权,使农村土地承包经营有了法律保障。在经济力量推动和政策的引导下,农村土地流转行为日渐增多,各种流转方式不断涌现,并取得了一定的制度绩效,但在流转过程中,各种相关的矛盾、纠纷和问题也随之而来。一方面土地流转过程中侵权现象严重,伤害了农民对土地的感情,甚至导致农民对土地掠夺式经营的短期行为,同时也有损制度的严肃性和有效性。另一方面实践中存在着流转规模小、交易不规范、配置效率低等诸多缺陷,直接制约着稀缺土地资源的合理流动和优化配置,影响着农业和农村经济的持续发展。因此研究农村土地使用权流转,对进一步解放生产力,促进现代农业的快速发展具有重要意义。这也是本文选题的目的。

二、国内外研究状况

（一）国内研究状况

1、“农村土地流转”内涵

黄贤金（2002）等认为土地流转包括土地产权的流转（所有权、使用权）以及土地功能的流转（土地用途的改变），而农村土地产权的流转是指土地产权主体（土地所有权主体和土地使用权主体）之间的土地流动。邓大才认为（2001）“我国宪法明文规定土地所有权不能流动，但是我国在所有权和使用权之间增设了承包权，所以我国土地流转是能使承包权及其派生权能的流转。因而农村承包土地流转包括土地承包权的流转和土地使用权的流转。”许亚东（2002）认为土地流转从流转模式上看包括农用土地所有权流转和使用权流转，农用土地所有权流转的运行形式有征用和买卖，土地使用权流转包括土地出让和土地转让两种形式。张红宇（2003）对集体土地流转给出的定义更为明确。他认为：“土地使用权流转从严格意义上讲就是农地的承包经营权流转，其含义就是拥有农地承包经营权的农地经营权（使用权）转让给其他人。土地使用权流转严格界定为发生于农户与农户之间或农户与企业、社区等经济组织之间，基于市场交换原则，通过土地使用权流转价格反映的特定经济行为。”由此可见，关于农地流转大多学者认为农地流转是农地使用权流转或是农地承包经营权流转。

王景新认为：建议使用“承包使用权”和“经营使用权”两个概念。“承包使用权”与集体成员身份紧密相连。拥有农村集体成员身份，就能获得平等的土地承包权。而且，承包的土地通过土地部门登记、发证，农民获得的是物权而非传统意义上的债权。承包使用权这一概念能够准确表达这一含义。“经营使用权”概念是为土地流转而设置的。过去我们是用“使用权”和“经营权”这两个概念来表达土地流转中的“两权分离”。这里的“使用权”其实就是指“承包使用权”，而“经营权”是指土地利用权。但现实中土地承包使用权长期不变，农民在土地流转过程中有可能将土地经营使用权长期让渡，由此引出经营使用权内涵的扩大。它不仅仅只是土地的利用权，在让渡期内应该拥有土地利用、收益分配

和部分处置权。^①因此，经营使用权也具有物权性质。即农村土地使用权流转也可指“经营使用权流转”。

2、农村土地产权制度改革的研究

农村土地流转的实质是土地权利（即直接附着于土地的权利）的交易与转移，因而农村土地流转问题研究的核心在于土地产权制度安排的创新和完善。按照产权理论解释，完整的土地产权应包括所有权、使用权、收益权和处分权。使用权是所有权的派生，收益权和处分权是所有权和使用权的具体体现。因此，所有权制度对使用权流转具有重要的直接影响，它与使用权制度共同构成了土地产权制度的核心内容。我国学者对农村土地产权制度研究争论的焦点集中于土地所有权制度的安排。目前理论界设计的方案有三种：

（1）农村土地国有化的观点：廖洪乐（1998）认为：实行国有永佃制，有利于国家直接管理土地，也有利于安定民心。张德元（2002）指出，应该在实行国有化的基础上，以国际通行的永佃权来替代“农民的承包经营权”，在国家和农民之间，建立一种符合市场经济规律的新型社会主义土地租佃制度。

（2）农村土地私有化，但宏观上受国家统一支配。廖洪乐（1998）认为：土地私有化可以加速土地的流动和集中。童英贵（2002）认为：产权不清晰的财产必然会遭到短期化行为的破坏，他明确提出应该实行土地私有化。

（3）农村土地集体所有和家庭承包经营制度。

以上三种观点各有其理论依据和一定的合理性。但从目前中国的国情和长远发展看，坚持集体所有和家庭承包经营更具有科学性和现实性。理由如下：首先是土地国有化和私有化都不可行。实行国有化，一方面是国家没有足够的财力购买集体的土地，另一方面是可能形成对农民新的掠夺。实行土地私有制受我国现有的政治经济制度制约，是行不通的。土地国有化及私有化，不仅无助于问题的解决，而且还会产生许多弊端。如土地国有化出现的土地使用者为获取土地而进行的“寻租行为”以及政府官员的种种腐败；土地私有化会造成地价上涨、土地流转困难等弊病。其次是目前的农村集体所有制出现的种种弊端，不在于集体所有制本身，根源是土地产权关系界定不清，因而改革必须从制度的完善出发。

^①王景新，中国农民土地使用权法律保障：现状、趋势、创新，支农网，<http://www.zhinong.cn/>，2006-6-5

对土地集体所有制进行改革与完善是改革成本最低的方式，而且这种具有“路径依赖”性质的“渐进式”改革在中国最容易取得成功，因为它给整个社会造成的震荡和影响最小。而前两者偏离中国现实的程度太大，其改革的阻力和造成的影响是巨大的，故可行性不大。因此，在新形式下，坚持农村土地集体所有和家庭承包经营制是我们进行土地制度变迁的前提。

3、有关农村土地使用权流转机制的探讨

(1) 通过市场机制实现土地流转。胡亦琴（2002）等人认为，我国土地有效流转的关键在于土地的有偿使用和有偿转让。市场化农地流转机制是实现农地流转的最佳选择。土地流转市场调节的有偿转让和等价交换的特性，可破除农民对土地长期投资的顾虑，有利于土地的集约化经营，有利于真正落实农民的经营自主权，有利于农地的合理流动与适当集中，可以使经常发生的劳地比例失调及时调整，从而使农业生产力在总体上始终保持一个动态的优化组合，将决策权分散到生产经营者，就从制度上抑制了以权谋私的行为。

(2) 租赁农场制。胡瑞卿（2002）提出要在租赁制基础上建立租赁农场制，即建立以村委会为载体的土地管理公司，将土地经营权按现有人口股份化，将土地划成具有一定规模的块块，然后采取竞争招标承租的方式，产生承租人，承租人按现代农场经营所承租的土地，作为独立的农业生产企业，并按合同交纳一定的租金和税金。

(3) 农业社会化服务代理制。浙江东阳市的蔡卢村为我们创造了农业社会化服务代理制，俗称“蔡卢模式”。这种组织接受农民的委托，统一经营承包户的农地。该经营方式造成了事实上的规模经营，有利于获取较高的经济利益，在东海沿海较发达地区颇受欢迎，得到王献方（2000）等学者的赞誉。

(4) 傅晨（1999）等学者提出以土地为中心的股份合作制改革，引导农村土地合理流转。所谓股份合作制是按照合作制的原则，吸收股份制形式，实行劳动、土地、资金等生产要素相组合的一种经济联合形式。郭铁民、林善浪（1998）认为：农地股份合作制是对家庭联产承包制的完善和发展，加强了实体经济组织的服务职能。廖洪东（1998）总结广东南海股份制的绩效时认为：发放股权证，确认了农民在集体财产中所占的经济份额，打破了集体收益按人均分的旧体制，形

成按股分配的新体制，并且促进农业的规模经营。

（二）国外研究概况

在国外土地经济学和法学的研究中，很少使用土地流转这个词汇。在土地流转的领域，研究较多的是土地交易，其具体形式有土地的买卖、租赁、抵押等。这与他们很早就实行市场经济体制有关。在市场经济条件下，只要产权关系清晰，土地就可以买卖、租赁、抵押等。马克思、恩格斯是较早对土地及土地流转问题进行系统研究的经济学家。马克思认为，经济流转是市场经济的必然结果，所流转的是经济价值。生产资料和生活资料的分配，是经济流转中最主要和最重要的领域。土地是最主要的生产资料 and 商品之一，土地本身虽然不能移动，但土地的权利可以转移。因此，土地权利流转是整个经济流转中极为重要的组成部分。马克思认为，土地产权本质上是一种法权关系，而土地所有权在经济上的实现形式就是地租，从而建立马克思的地租理论。

现代研究土地使用权流转的学者，往往首先关注研究土地产权问题，认为土地产权的不确定性和外部性将会导致资源退化。假如土地权利能够被清楚地界定并且所有权流转能够在一个合理低的交易成本上充分自由地进行，那么地权是最安全最有保障的，就能确保帕雷托效率的实现，因此认为土地私有和排他性的产权是制度变迁的结果，也是令人满意的。但有人指出，集体产权存在着比正式的私有产权更低的制度成本、规模经济、降低风险等等。尽管国外的土地经济学者一般不提土地流转这个词，也不提所谓的“两个层次的流转”但这些理论对我国的土地流转和土地使用制度的改革具有重要的参考价值。

三、论文的基本内容和研究方法

（一）论文的内容结构

第一部分 导言 介绍研究的目的、意义，以及国内外研究状况，研究的内容和方法。

第二部分 阐述中国农村土地使用权流转的内涵以及流转的动因分析(包括直接动因和流转的相关基础理论分析：制度变迁理论、马克思的土地产权理论、现

代产权理论)

第三部分 分析中国目前农村土地使用权流转的主要特征、存在问题及制约因素。

第四部分 详介美、日两国农地经营制度变革及其对我国的启示。

第五部分 提出促进农村土地使用权流转的政策性建议:必须完善政府职能,加强政府对农村土地问题的宏观调控、引导和管理;积极建立和完善农村土地流转机制;加强和完善农村土地法律法规体系建设;建立完善的农村社会保障体系,解除农民的后顾之忧。

(二) 研究方法

1、定性分析与定量分析相结合的方法。首先对土地流转所涉及的经济和社会关系的基本性质与特点做出基本判断,然后对其量的表现和变化规律进行具体分析,并把两者密切结合起来,进而找出解决问题的正确途径。

2、分析归纳法。即在深入实际和大量阅读资料的基础上,对大量的事实材料进行分析加工,从中找出现实土地流转中存在问题以及解决问题的具体对策。

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕